



6032-ППМТ(В4)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока» от улицы им. Шехурдина А.П. до ул. Танкистов и реки 1-й Гуселки в Ленинском и Кировском районах г. Саратова с проектом межевания в его составе

Том 2 Материалы по обоснованию

**КОМИТЕТ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Заказчик: ООО «Госжилстрой»

Шифр: 6032-ППМТ(В4)

**Проект внесения изменений в проект планировки территории
на части бывших земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока» от
улицы им. Шехурдина А.П. до ул. Танкистов и реки 1-й
Гуселки в Ленинском и Кировском районах г. Саратова с
проектом межевания в его составе**

**Том № 2
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

Пояснительная записка

Главный инженер института

Заместитель директора по архитектуре

Главный инженер проекта



М.С. Коновалов

Н.Н. Шитова

Т.Ю. Волгина

Саратов 2023 г.

Состав тома № 2 Проект планировки территории.

Материалы по обоснованию

- 1 Обоснование положений проекта планировки территории
 - 1.1 Существующее использование территории
 - 1.2 Обоснование положений по определению параметров планируемого строительства систем социального обслуживания.
 - 1.3 Обоснование положений по определению параметров планируемого строительства систем транспортного обслуживания
 - 1.4 Обоснование положений по определению параметров вертикальной планировки и инженерной подготовки территории
 - 1.5 Обоснование положений по определению параметров планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории
 - 1.5.1 Водоснабжение и канализация
 - 1.5.2 Теплоснабжение
 - 1.5.3 Газоснабжение
 - 1.5.4 Электроснабжение
 - 1.5.5 Системы связи и сигнализации
 - 1.6 Обоснование положений по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

Графические материалы:

- 2.1. Схема расположения проектируемой территории в планировочной структуре города Саратова
- 2.2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:2 000
- 2.3. Схема зон с особыми условиями использования территории М 1:2 000
- 2.4. Схема архитектурно-планировочной организации территории М 1:2 000
- 2 5 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:2000
- 2.6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000

1 Обоснование положений проекта планировки территории

1.1 *Существующее использование территории*

А) Характеристика земельных участков

Категория земель участка: земли населенных пунктов.

Б) Существующее положение

К рассматриваемой территории с севера и запада примыкает территория, предназначенная в перспективе для жилищного освоения, с востока ул. Плодородная, с юга территория боксовых гаражей.

Рельеф участка имеет значительный уклон на север, перепад отметок в пределах проектирования составляет 15,0 м (от 104,00 м до 94,00м).

1.2 Обоснование положений по определению параметров планируемого строительства систем социального обслуживания

Для обеспечения населения всеми видами учреждений социального и культурно-бытового назначения в Проекте произведен расчет данных учреждений на расчетный срок.

Расчёт объектами обслуживания микрорайонного и районного уровня выполнен в соответствии с «Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Саратов».

Общая потребность в культурно-бытовых учреждениях приведена в следующей таблице при предполагаемой численности населения

300 человек

№	Наименование	Ед. изм.	По норме на 1 тыс. чел.	Всего на р/срок
1	2	3	4	5
1.	Детские дошкольные учреждения	мест	65	20
2.	Школы общеобразовательные	учащиеся	115	35
17	Объекты торговли, продовольственными товарами	м ² торг/пл на 1 тыс чел	70	24
18	Объекты торговли, непродовольственными товарами	м ² торг/пл на 1 тыс чел	30	10
10	Аптека	объект	1 на 20 тыс. жителей	1

Проектом предусматривается размещение следующих объектов социального обслуживания:

1. Дошкольное детское учреждение на 160 мест;
2. Дошкольное детское учреждение на 80 мест;
3. Две котельные;
4. Трансформаторная подстанция.

1.3 Обоснование положений по определению параметров планируемого строительства систем транспортного обслуживания.

Проектом внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока» от улицы им. Шехурдина А.П. до ул. Танкистов и реки 1-й Гуселки в Ленинском и Кировском районах г. Саратова с проектом межевания в его составе предусмотрена дифференциация магистральной улично-дорожной сети по категориям:

Улицы и дороги местного значения: - улицы в зонах жилой застройки:

1. улица им. Александра Гнусарева.

Сечение 1-1

Ширина в красных линиях 30,0м.

В данные границы входит:

проезжая часть шириной 7 метров из условия размещения двух полос движения (3,5м х 2, где 3,5м – ширина полосы движения),
тротуар шириной 2,25м,
зоны озеленения шириной 9,25м.

Сечение 2-2

Ширина в красных линиях 25,0м.

В данные границы входит:

проезжая часть шириной 7метров из условия размещения двух полос движения (3,5м х 2, где 3,5м – ширина полосы движения),
тротуар шириной 2,25м,
зоны озеленения шириной 6,75м.

2. улица им. Юрия Чернышова.

Сечение 3-3

Ширина в красных линиях 33,0м.

В данные границы входит:

проезжая часть шириной 7метров из условия размещения двух полос движения (3,5м х 2, где 3,5м – ширина полосы движения),
тротуар шириной 2,25м,
зоны озеленения шириной 7,5м и 14,0 м.

Для организации пешеходного движения предусматривается внутриквартальная система тротуаров, располагаемых вдоль внутриквартальных проездов, которая обеспечивает подход к остановкам общественного транспорта и всем существующим и планируемым объектам.

Поперечные профили улиц даны на «Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта».

Общественный пассажирский транспорт

Транспортное обслуживание района на перспективу осуществляется одним видом общественного транспорта – автобусом и маршрутным такси. Автобусное движение предусмотрено по магистральным улицам районного значения.

Остановки общественного пассажирского транспорта расположены в зоне пешеходной доступности жителей района.

Мероприятия по созданию доступной среды для инвалидов и других маломобильных групп.

Проект планировки разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", основных положений СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и СП 35-105-2002 «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов других маломобильных групп населения» в части, относящейся к созданию удобной для инвалидов среды на планируемой территории.

Проектные мероприятия по обеспечению доступности для инвалидов планируемой среды направлены на улучшение условий отдыха, обслуживания, досуга инвалидов всех категорий, на обеспечение возможности для их свободного доступа к объектам общественно-делового назначения. Основным принципом формирования безопасной и удобной для инвалидов среды является создание условий для обеспечения беспрепятственной доступности объектов обслуживания, зон рекреации, возможности удобных и безопасных пересечений транспортных и пешеходных путей.

Устройство пешеходных тротуаров должно обеспечивать проезд по ним инвалидных колясок и передвижение инвалидов с недостатками зрения. Уклоны пешеходных дорожек, тротуаров по проекту не превышают 5% для продольного, 1% для поперечного в соответствии с СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

1.4 Обоснование положений по определению параметров вертикальной планировки и инженерной подготовки территории

Для освоения данной территории под капитальную застройку необходим следующий комплекс инженерных мероприятий:

1. Организация поверхностного стока
2. Понижение уровня грунтовых вод

Проектное положение

Вертикальная планировка территории рассматриваемого района решена методом проектных отметок по материалам генерального плана в масштабе 1:2000. При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначались исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

В целях благоустройства территории предусмотрено устройство проездов, тротуаров, площадок с асфальтобетонным покрытием.

Продольные уклоны проездов приняты:

Максимальный – 78‰

Минимальный - 5‰

Одним из основных мероприятий по инженерной подготовке территории является организация поверхностного водоотвода. Вертикальная планировка предусматривает общее планирование территории с обеспечением поверхностного стока с внутриквартальных территорий на прилегающие улицы и по лоткам проезжей части с дальнейшим сбросом воды через дождеприемники в проектируемую дождевую канализацию. Далее поверхностные воды трубопроводом следуют в проектируемые очистные сооружения, с последующим сбросом очищенных вод на рельеф, в существующий овраг.

Основными предполагаемыми источниками воздействия на систему подземных вод первого от поверхности водоносного горизонта являются:

- утечки из водонесущих и канализационных коммуникаций;
- снижение площади зоны питания при прилегающей застройке и оборудовании прилегающего пространства дорожной одеждой;

Для исключения негативных последствий подтопления территории, обеспечения требуемого понижения уровня подземных вод в слабопроницаемых грунтах в условиях преимущественно вертикального водообмена и нестабильного инфильтрационного питания, рекомендуется организация системы инженерной защиты территории.

1.5 Обоснование положений по определению параметров планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

1.5.1 Водоснабжение и канализация

В части развития системы водоснабжения и водоотведения предусмотрено:

Строительство водоводов для обеспечения питьевой водой.

Строительство внутриквартальных сетей канализации.

Установка системы внутреннего и наружного пожаротушения.

Охрана окружающей среды

Все хоз-бытовые сточные воды сбрасываются в городские канализационные сети с последующей очисткой на городской станции аэрации. Материал труб и их соединения выбраны с учётом транспортируемых стоков и исключает загрязнение почвы и атмосферы.

1.5.2 Теплоснабжение

В части развития системы теплоснабжения предусмотрено:

Строительство котельных для отопления детских садов.

Теплоснабжение усадебных жилых домов обеспечивается от источников индивидуального отопления (газовых котлов). От отопительных газовых котлов осуществляется отопление и горячее водоснабжение жилых домов.

Для газоснабжения отопительных газовых котлов используется газ низкого давления.

Общие сведения о системе теплоснабжения.

Основные климатические и метеорологические условия района строительства:

- климатический район строительства – III В;
- зона влажности – сухая;
- средняя температура для холодного периода – минус 3,4°C;
- продолжительность отопительного периода - 210 суток.
- преобладание направления ветра в холодный и теплый периоды – СЗ;
- географическая широта - 52°.

1.5.3 Газоснабжение

В части развития системы газоснабжения предусмотрено:

Источник газоснабжения – существующий подземный стальной газопровод высокого давления по ул. Плодородная.

Предусматривается строительство газопровода высокого давления до котельных.

Газ используется на пищеприготовление, горячее водоснабжение и отопление общественных зданий. Газоснабжение используется для устройства индивидуального отопления и снабжения газом котельных.

1.5.4 Электроснабжение

В части развития системы электроснабжения предусмотрено:

Строительство трансформаторной подстанции и кабельных линий.

Строительство сетей уличного и внутриквартального освещения.

Устройство освещения территорий общего пользования и социальных объектов.

1.5.5 Системы связи и сигнализации

В части развития системы связи и сигнализации:

Строительство распределительного радиофидера. Проектируемая территория быть обеспечена размещением радиоточек.

Произвести телефонизацию проектируемой территории.

1.6 Обоснование положений по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

Оповещение.

Эффективность защиты трудоспособного населения и работающих смен в значительной степени зависит от своевременного их оповещения при внезапном нападении противника в военное время, или при угрозе заражения территории при авариях и катастрофах на объектах, работающих с химически и взрывоопасными веществами.

Существует несколько способов оповещения:

- с использованием радио, телевидения;
- передвижных средств громкоговорящей связи;
- с помощью стационарных установок общегородской сети оповещения;

Противопожарные мероприятия.

Противопожарные мероприятия являются неотъемлемой частью инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, обеспечивающих устойчивость функционирования в военное время отраслей и объектов экономики.

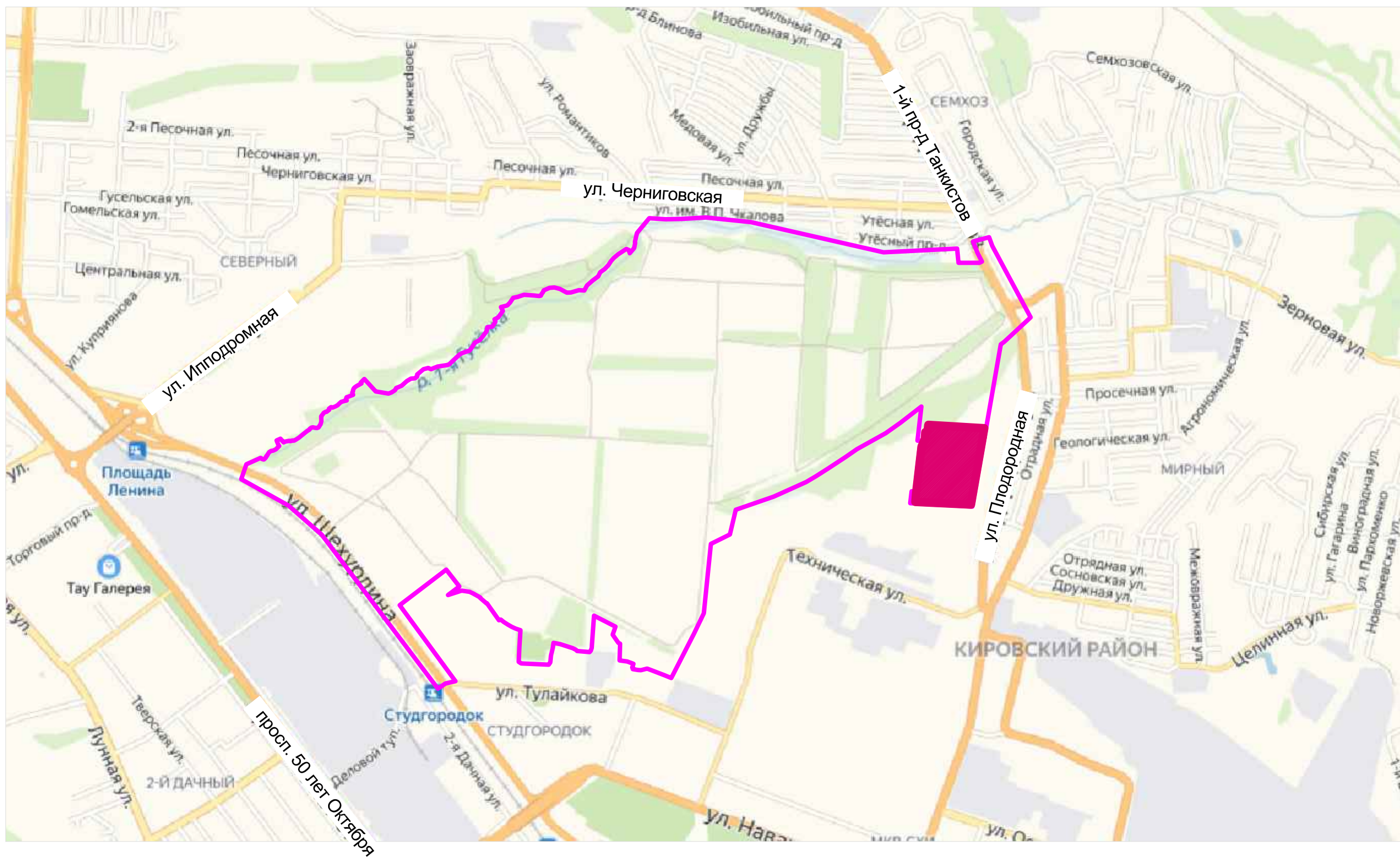
Их важность предопределяется размерами ущерба, который могут привести пожары, как в мирное, так и в военное время в очагах массового поражения.

На проектируемой территории не планируется строительство новых объектов, опасных с точки зрения взрывопожароопасности, нет таких объектов и на сопредельных территориях.

Существующая и проектируемая улично-дорожная сеть:

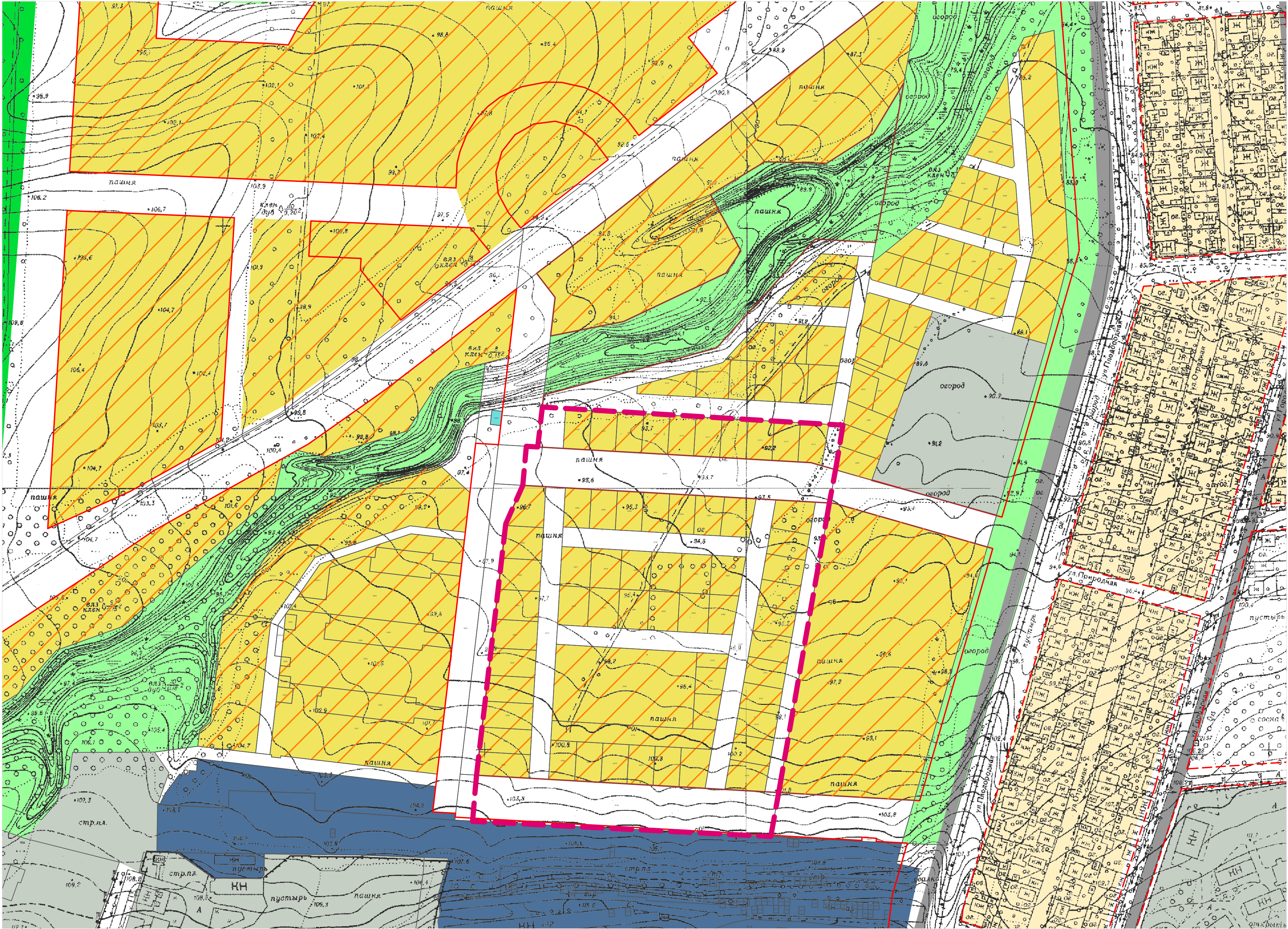
- обеспечивает удобные подъезды ко всем зданиям и сооружениям пожарной, спасательной и аварийной техники;
- имеет закольцованные проезды, отстойно-разворотные площадки для спасательной, аварийной и пожарной техники;

Для обеспечения наружного пожаротушения на всех линиях водопровода предусматриваются пожарные гидранты с обеспечением подъездов к ним и водопроводным колодцам.



Граница проекта планировки территории части
бывших земель ФГБНУ "НИИСХ Юго-Восток"

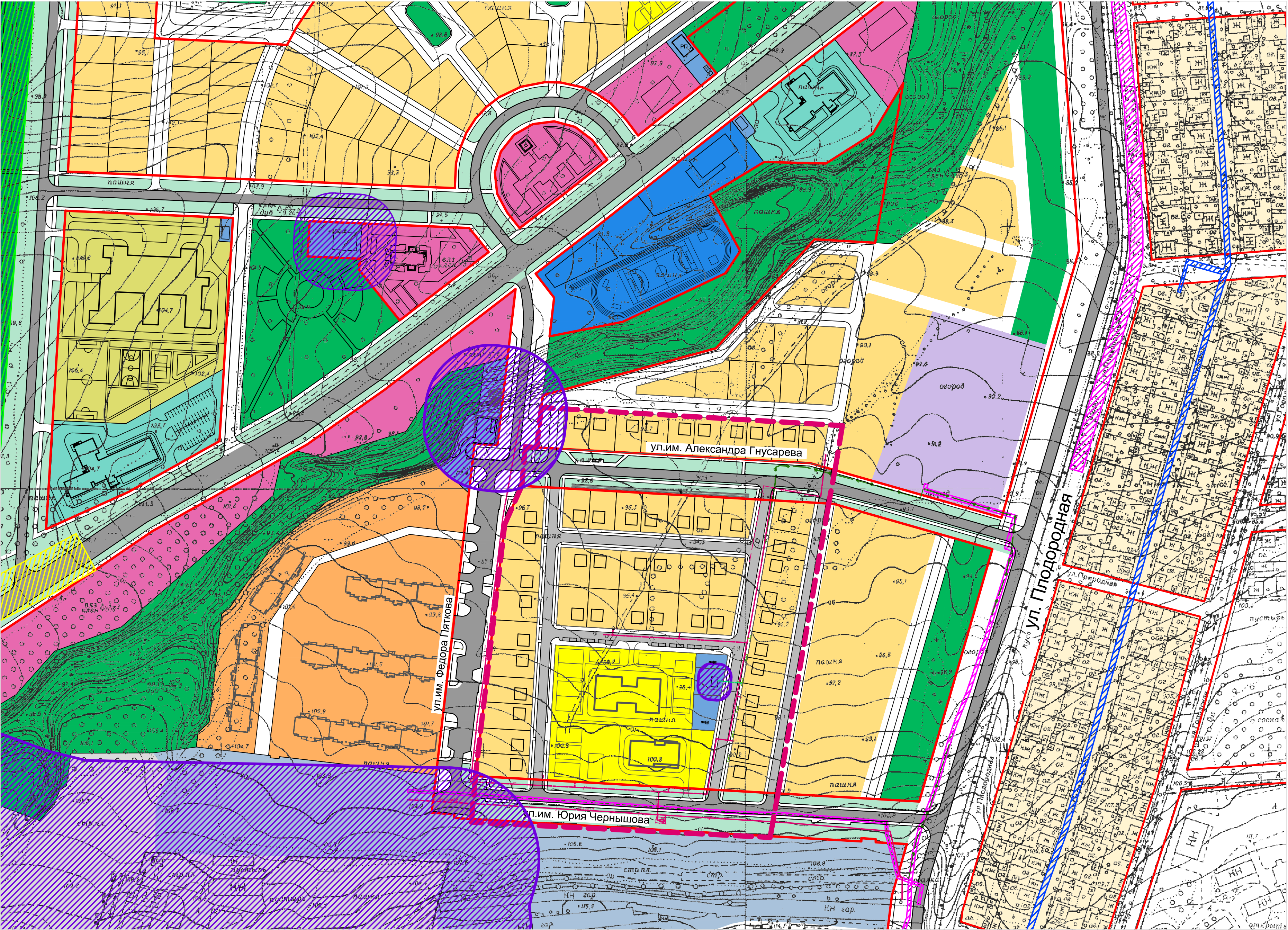
						6032-ППМТ(В4)	ООО "Госжилстрой"		
						Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБНУ "НИИСХ Юго-Востока" от ул. им.Шехурдина А.П. до ул. Танкистов и реки 1-й Гуселки в Ленинском и Кировском районах города Саратова с проектом межевания в его составе			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Фодок	Подпись	Дата				
ГИП		Волгина		<i>Волгина</i>		Проект планировки территории материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Нач.гр		Айдарова		<i>Айдарова</i>			ППТ	2.1	
Арх		Сидорова		<i>Сидорова</i>					
						Схема расположения проектируемой территории в планировочной структуре г. Саратова			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки территории
- Красные линии, существующие
- Жилые зоны**
- Зона застройки индивидуальными домами
- Рекреационные зоны**
- Зона лесов
- Зона рекреационно-ландшафтного назначения
- Производственные зоны**
- Зона объектов промышленного и коммунально-складского назначения IV и V классов
- Зона объектов обслуживания транспорта
- Прочие территории**
- Свободные от застройки территории

						6032-ППМТ(В4)	ООО "Госжилстрой"		
						Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБНУ "НИИСК Юго-Востока" от ул. им.Шехурдина А.П. до ул. Таникстов и реки 1-й Гуселки в Ленинском и Кировском районах города Саратова с проектом межевания в его составе			
Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект планировки территории материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Волгина			<i>Волгина</i>			ППТ	2.2	
Нач.гр.	Айдарова			<i>Айдарова</i>		Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:2000			
Арх	Сидорова			<i>Сидорова</i>					



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

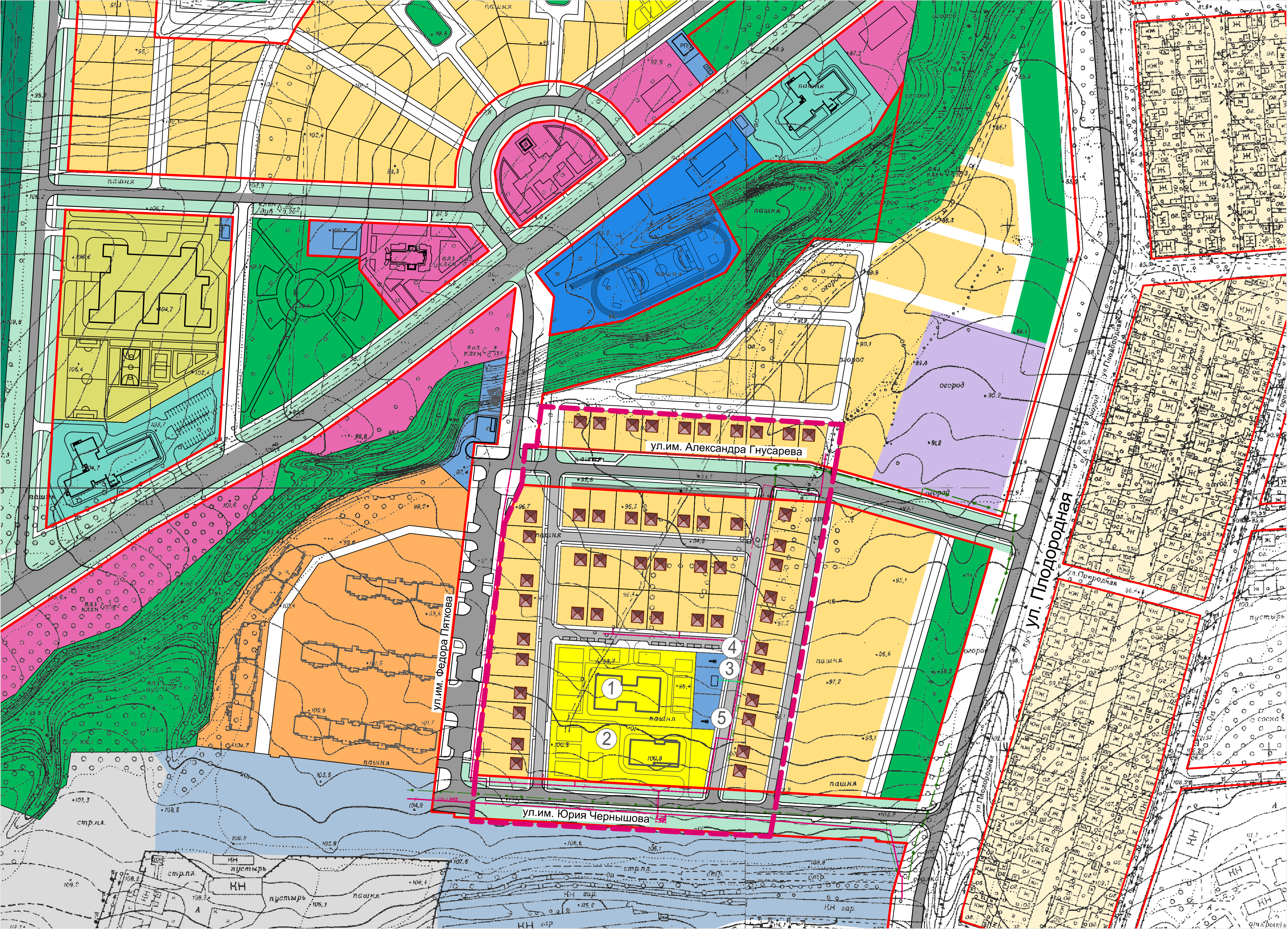
- Граница проекта планировки территории
- Красные линии, существующие
- Зона застройки индивидуальными домами
- Зона развития застройки индивидуальными домами
- Зона развития застройки многоквартирными домами
- Зона размещения общеобразовательных организаций
- Зона размещения дошкольных общеобразовательных организаций
- Зона развития застройки административно-делового, культурно-зрелищного, торгового назначения
- Зона развития объектов здравоохранения
- Зона развития физкультурно-спортивных сооружений
- Зона лесопарков
- Зона развития озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы)
- Зона режимных объектов
- Зона объектов промышленного и коммунально-складского назначения IV и V классов опасности по СанПиН
- Зона объектов обслуживания транспорта
- Зона объектов инженерной инфраструктуры
- Территория общего пользования (автомобильные дороги местного значения)

Зоны с особыми условиями использования территории

- Зона с особыми условиями использования территории (санитарно-защитная зона)
- Зона с особыми условиями использования территории (охранная зона ЛЭП)
- Зона с особыми условиями использования территории (охранная зона газораспределительных сетей)
- Зона с особыми условиями использования территории (Особо охраняемая природная территория Природный парк "Кумысная поляна")
- Зона с особыми условиями использования территории (санитарный разрыв от коллектора)

Изменения в проект планировки территории с проектом межевания в его составе расположены в кадастровом квартале 64:48:030215

						6032-ППМТ(Б4)			ООО "Госжилстрой"			
						Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБУ "НИИСХ Юго-Восток" от ул. им.Шехурдина А.П. до ул. Таникистов и реки 1-й Гусели в Ленинском и Кировском районах города Саратова с проектом межевания в его составе						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории материалы по обоснованию			Стадия	Лист	Листов	
ГИП		Волгина		<i>Волгина</i>					ппт	2.3		
Нач.гр.		Айдарова		<i>Айдарова</i>								
Арх		Сидорова		<i>Сидорова</i>								
						Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000						



Показатели по участку		
Кол. участков	50 шт.	
Население	50 уч. х (2 вз.+4 дети)	300 чел

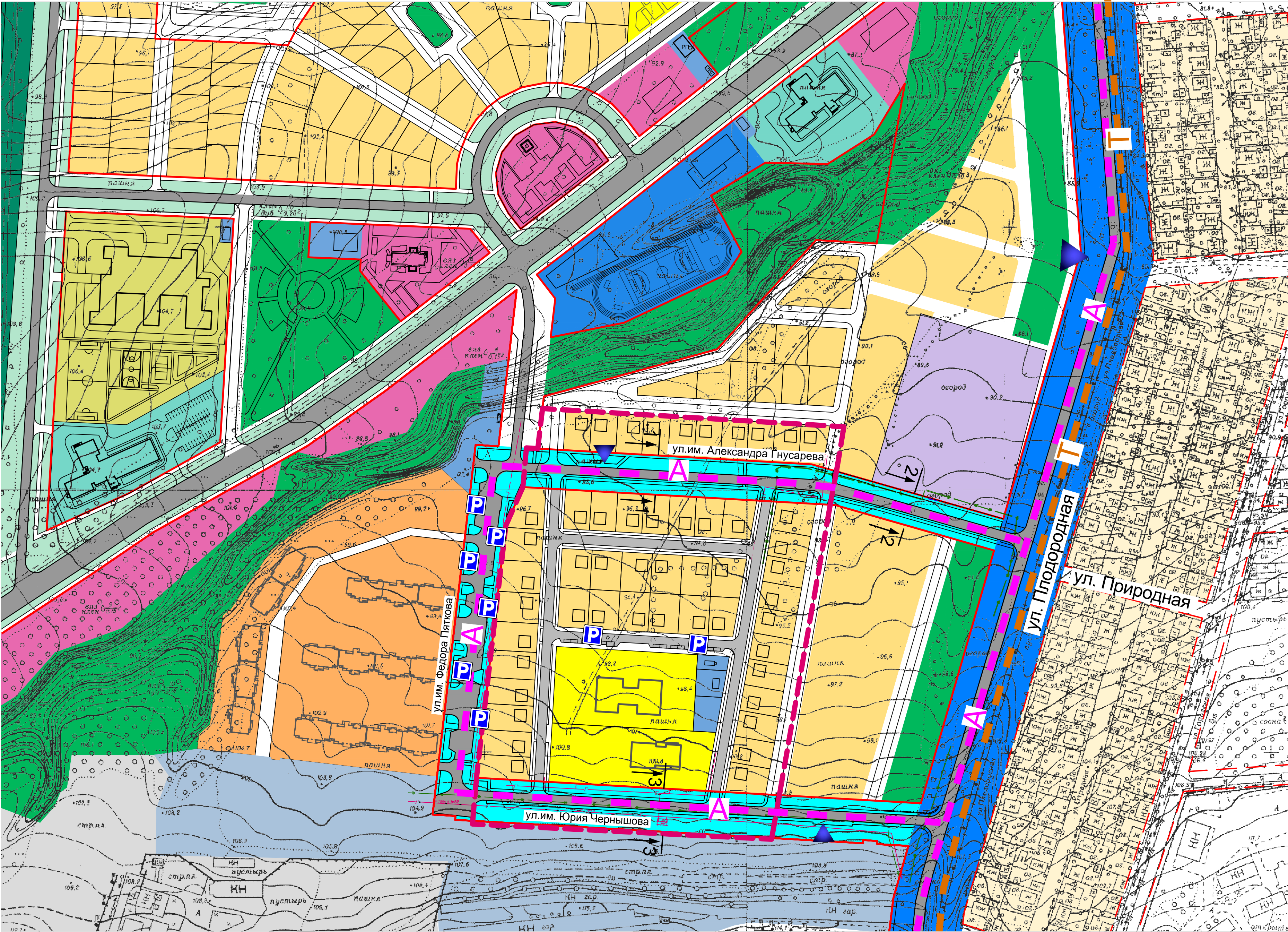
	Экспликация
1	Детское дошкольное учреждение на 160 мест
2	Детское дошкольное учреждение на 80 мест
3	Трансформаторная подстанция
4	Котел наружного применения
5	Котел наружного применения

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

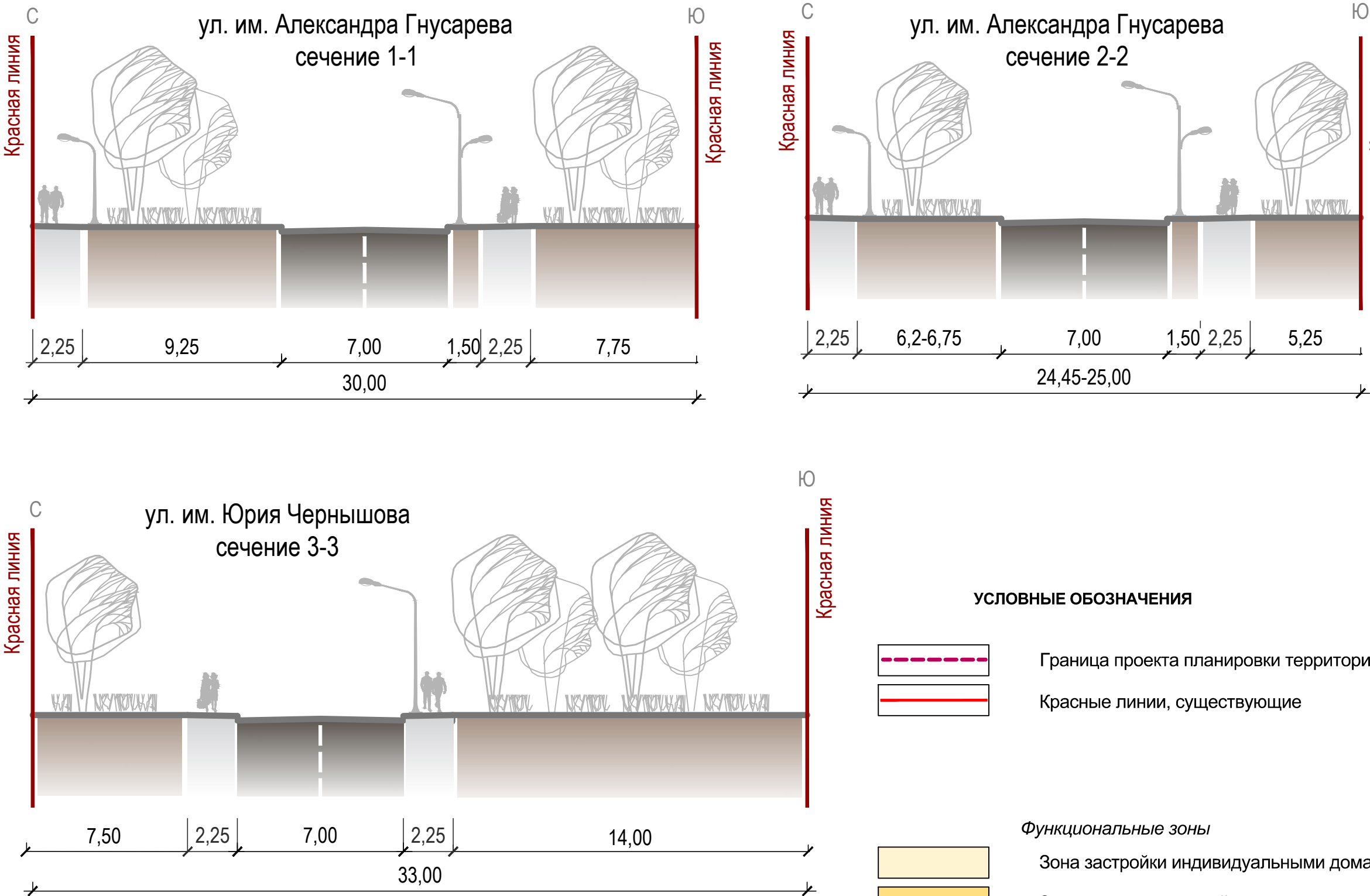
	Граница проекта планировки территории
	Красные линии, существующие
Функциональные зоны	
	Зона застройки индивидуальными домами
	Зона развития застройки индивидуальными домами
	Зона развития застройки многоквартирными домами
	Зона размещения общеобразовательных организаций
	Зона размещения дошкольных общеобразовательных организаций
	Зона развития застройки административно-делового, культурно-зрелищного, торгового назначения
	Зона развития объектов здравоохранения
	Зона развития физкультурно-спортивных сооружений
	Зона лесопарков
	Зона развития озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы)
	Зона режимных объектов
	Зона объектов промышленного и коммунально-складского назначения IV и V классов опасности по СанПиН
	Зона объектов обслуживания транспорта
	Зона объектов инженерной инфраструктуры
	Территория общего пользования (автомобильные дороги местного значения)

Изменения в проект планировки территории с проектом межевания в его составе расположены в кадастровом квартале 64:48:030215

						6032-ПМТ(Б4) ООО "Госжилстрой"			
						Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБНУ "НИИСХ Юго-Востока" от ул. им.Шехурдина А.П. до ул. Таникстов и реки 1-й Гусевки в Ленинском и Кировском районах города Саратова с проектом межевания в его составе			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект планировки территории материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Волгина	Айдарова		<i>Волгина</i>			ППТ	2.4	
Нач.гр.	Сидорова			<i>Сидорова</i>					
Арх						Схема архитектурно-планировочной организации территории М 1:2000			



Улицы и дороги местного значения: - улицы в зонах жилой застройки



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

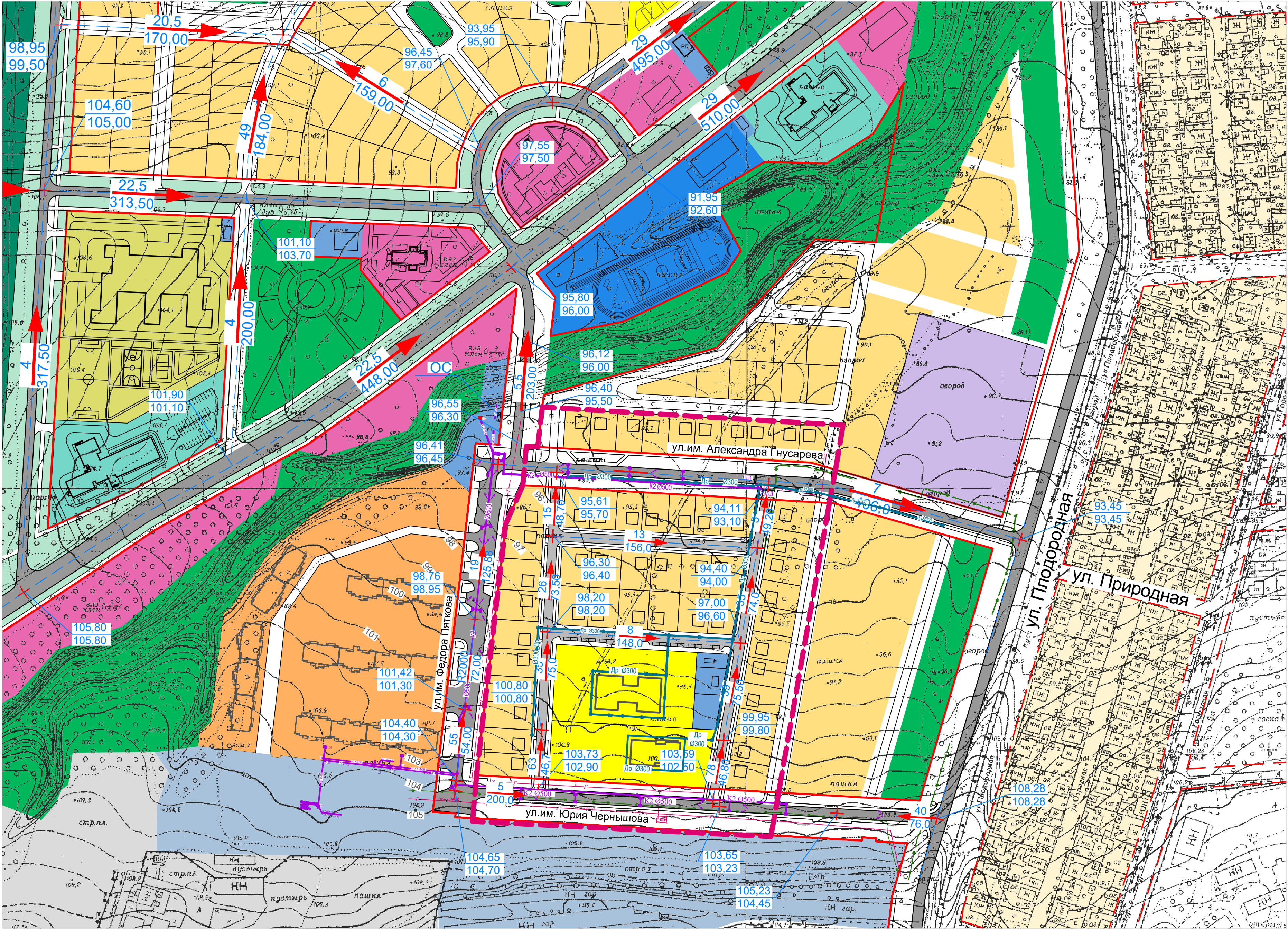
- Граница проекта планировки территории
- Красные линии, существующие

Функциональные зоны

- Зона застройки индивидуальными домами
- Зона развития застройки индивидуальными домами
- Зона развития застройки многоквартирными домами
- Зона размещения общеобразовательных организаций
- Зона размещения дошкольных общеобразовательных организаций
- Зона развития застройки административно-делового, культурно-зрелищного, торгового назначения
- Зона развития объектов здравоохранения
- Зона развития физкультурно-спортивных сооружений
- Зона лесопарков
- Зона развития озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы)

- Зона режимных объектов
- Зона объектов промышленного и коммунально-складского назначения IV и V классов опасности по СанПиН
- Зона объектов обслуживания транспорта
- Зона объектов инженерной инфраструктуры
- Территория общего пользования (автомобильные дороги местного значения)
- Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
- Улицы и дороги местного значения: - улицы в зонах жилой застройки
- Автобус
- Трамвай
- Остановки общественного транспорта
- Парковка

						6032-ППМТ(В4)			ООО "Госжилстрой"			
						Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБУ "НИИСХ Юго-Востока" от ул. им.Шехурдина А.П. до ул. Танкистов и реки 1-й Гусели в Ленинском и Кировском районах города Саратова с проектом межевания в его составе						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	Проект планировки территории материалы по обоснованию			Стадия	Лист	Листов	
Гип	Волгина			08.05.20	ППТ				2.5			
Нач.отд.	Реброва			08.05.20								
Вед.инж.	Бреднева			08.05.20								
						Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:2000						



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-
- Граница проекта планировки территории

Функциональные зоны

-
- Зона застройки индивидуальными домами

-
- Проектная отметка
-
- Отметка земли

-
- Ливневая канализация

Изменения в проект планировки территории с проектом межевания в его составе расположены в кадастровом квартале 64:48:030215

						6032-ППМТ(Б4)				ООО "Госжилстрой"		
						Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБНУ "НИИСК Юго-Востока" от ул. им.Шехурдина А.П. до ул. Танкистов и реки 1-й Гусели в Ленинском и Кировском районах города Саратова с проектом межевания в его составе						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Неодк.	Подпись	Дата	Проект планировки территории материалы по обоснованию				Стадия	Лист	Листов
ГПП	Волгина			<i>Волгина</i>						ППТ	2.6	
Нач.отд.	Реброва			<i>Реброва</i>		Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000						
Вед.инж.	Бреднева			<i>Бреднева</i>								